DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 6.6.2023
מספר בקשה: 312-2023
מספרנו: 7036

לכבוד

מר יצחק אייזיק כהן
ע"י מר אברהם יעקב כהן, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב בית שמש
ע"י מר אריק בן שימול, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש: 5152; חלקה: 20 ; רחוב נהר הירדן 23, בית שמש

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 312-2023 מיום 28.03.23 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

אישור תוכנית בניין עיר: תכנית 102-0647271

1.3 אופן המימוש:

בדרך של מכר מיום 25.08.2022.

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקש
תכנית 102-0647271	29.08.2020	₪ 174,572	₪ 1,011

2. <u>מועד דיון:</u>

ביום 05 בחודש יוני נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

28 בחודש מאי 2023. הבקור נערך על-ידי עורך הדו"ח.

4. <u>המועד הקובע להערכה:</u>

תכנית 102-0647271 29 באוגוסט 2020 (15 יום לאחר מועד פרסום התכנית)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין:</u>

נשוא הדיון מהווה דירת מגורים במפלס 2.9- (קומה 1-)

גוש:	5152
חלקה:	20
שטח חלקה רשום:	4,968 מ"ר בקירוב (אתר gov.map).[1]
שטח נשוא הדיון:	112.32 מ"ר + מרפסת 12.30 מ"ר + מחסנים
מבנה:	דירת מגורים מס' 20, בבניין בן 7 קומות
מיקום:	רחוב נהר הירדן 23, רמת בית שמש ב'.
זכויות מוערכות:	זכויות חכירה רשות מקרקעי ישראל תיק 12157432מ'

[1] בשומת המבקש 4,962 מ"ר לפי תקנון תוכנית (ראו להלן). הפער אינו משנה את גובה ההשבחה שלהלן.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

---

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

דרישת תשלום היטל השבחה.

חוות דעת שמאיות.

החלטת ועדה.

פרוטוקול הועדה המקומית.

תשריט בית משותף.

תכנית בינוי.

תקנון תכנית 102-0647271.

אישור זכויות מחברת לנדקו נדל״ן והשקעות בע״מ מיום 5.9.23.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

7. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

מיקום הנכס נשוא ההחלטה ברחוב נהר הירדן 23 בבית שמש. ממוקם ממזרח לרחוב נהר הירדן וממערב לשטחים פתוחים בלתי מפותחים. נהר הירדן רחוב מרכזי המחבר בין שכונות רמות א' וב' והקריה החסידית. הרחוב מתחיל בצפון מרחוב הרב הרצוג ומסתיים בדרום במפגש רחובות נהר הירקון ואליהו הנביא. נשוא ההחלטה בשכונת רמת בית שמש ב', ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר בית שמש. הבינוי בסביבה מאופיין במבני מגורים בבנייה רוויה לרוב 5-7 קומות, תוך שילוב מבני מסחר ותעסוקה. הסביבה כוללת פיתוח עירוני ושירותים קהילתיים, לצד שטחים לא מבונים ללא פיתוח. בסמוך לנשוא ההחלטה (מעבר לרחוב נהר הירדן) ממערב קיים בית מדרש "ביאלא לענטשנא".

החלקה נשוא ההחלטה 20 בגוש 5152. צורת החלקה דמוית עקלתון שאינו רגולרי. חזית מערבית לרחוב נהר הירדן באורך של כ-113 מ' (מדידה גראפית). בתחום החלקה בנויים 3 מבני מגורים בעלי אופי דומה.

נשוא ההחלטה מהווה דירת מגורים בקומה 1- (מפלס 2.9-). בשטח של 112.32 מ"ר מהם 100.02 מ"ר שטח עיקרי ו- 12.30 מ"ר שטח שירות + מרפסת בשטח 12.30 מ"ר ומחסנים. הנכס נשוא ההחלטה מצוי בחלקו הצפון מערבי של המבנה. קיימים מקומות חניה לרשות הדיירים בתחום המגרש.

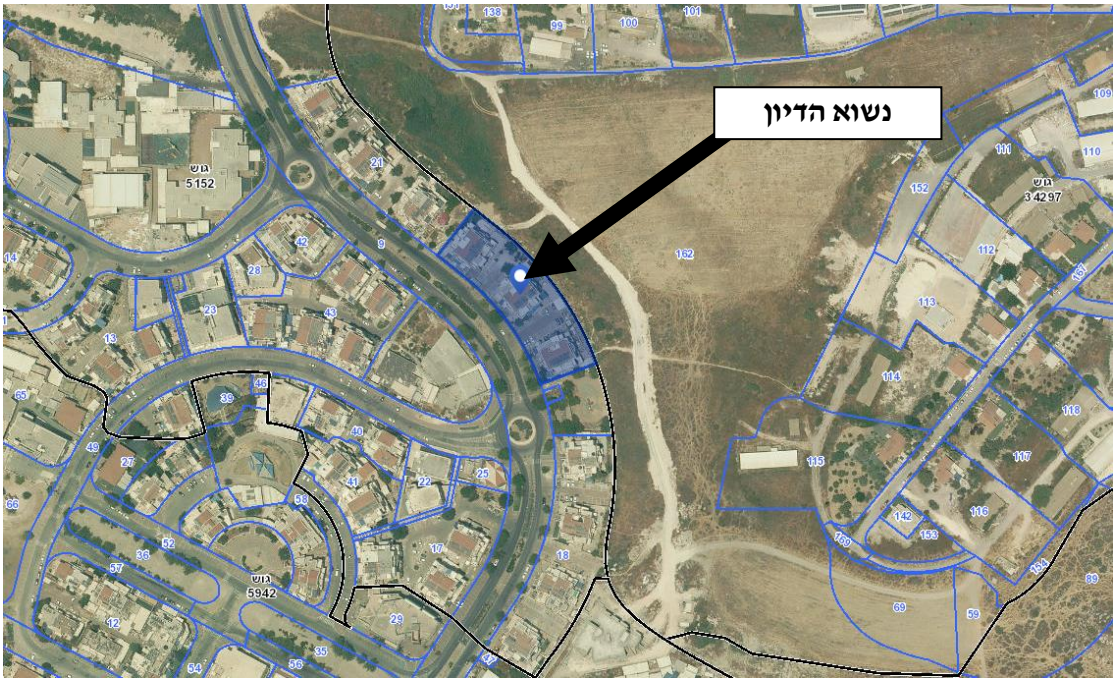
צילום הנכס ממועד הביקור במקום מצורף בנספח.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

8. <u>רקע תכנוני</u>:

על החלקה שבנדון חלות בין היתר תכניות בנין עיר הבאות[2]:

תכנית מי/853- פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 4424 מיום 04.07.1996. בין מטרות התכנית לשנות יעודים, להגדיר שימושים, לקבוע הוראות בניה, להתוות דרכים וחניות, חלוקה מחדש ותנאים למתן היתרי בניה. נשוא ההחלטה ע"פ תשריט התכנית ביעוד אזור מגורים ג'1

הוראות בנייה לנשוא ההחלטה ע"פ תקנון התכנית

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח בניה מירבי עיקרי (מ"ר)	מספר קומות מירבי			מספר בתים מינימלי במגרש
				בכבישמס'	מעל	מתחת	סה"כ	
354	6783.45	60	5400	6	4		4	4
355	4345.65	40	3600	6 201	4 3	1	4 4	3
356	9153.28	74	6660	6 201 214	4 3 4	2	4 5 4	6
357	4962.15	45	4050	6	4	1	5	3

תכנית מי/853/א- פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5018 מיום 13.09.2001. בין מטרות התכנית:

א. שינוי אזורים, מאזורי מגורים לשצ"פ ומבני ציבור, מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' לאזור מגורים ב', מדרך קיימת לשצ"פ ואזור מגורים ג'1, שינוי רצועה מאזור נופש ספורט לדרכים, שינוי אזור מגורים למבני ציבור, ושינוי אזור מבני ציבור לאזור מסחרי.

ב. הגדלת מספר יח"ד באזורי המגורים ל- 1,576 יח"ד וזאת ע"י תוספת קומות מגורים מעל לקומות המותרות, וכן תוספת קומות מגורים מתחת למפלס הכבישים ותוספת שטחי מסחר.

[2] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ג. קביעת הוראות בניה ובינוי באזורים השונים וקביעת קווי הבניה, שטחי הבניה והתנאים למתן היתרי בניה. קביעת הוראות בניה ובינוי באזורים השונים וקביעת קווי הבניה, שטחי הבניה והתנאים למתן היתרי בניה.

ד. שינוי ייעודי מגרשים למבני ציבור ולמוסדות עפ"י טבלת השימושים, וכן תוספת מגרשים והגדלת שטחי בניה למבני ציבור.

ה. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח ולטיפול בשטחי הקרקע שאינם מבונים הן באזורי והן בשטחים פתוחים ציבוריים.

ו. קביעת איחוד וחלוקה.

ז. ביטול מגרשים 355 (40 יח"ד) ומגרש 364 (3 יח"ד) מהתב"ע המאושרת וקביעת ייעוד חדש למגרשים אלה.

נשוא ההחלטה ביעוד מגורים ג'1.

טבלת זכויות אזור מגורים ג-1 מצב מוצע בתקנות התכנית

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מספר יח' מירבי במגרש	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שטח בניה מירבי עיקרי (מ"ר)	מספר קומות מירבי: בכביש מס'	מעל	מתחת	סה"כ	מספר בתים מינימלי במגרש	הערות
353	5168.44	68	80	5440	6 208	4 + מסחר 5		5 5	4	שטח עיקרי 250 מ"ר למסחר בקומות הקרקע + 80 מ"ר שטחי שרות
354	6783.45	72	80	5760	6	5	2	7	4	
356	7963.79	132	80	10560	6 201 214	5 5 5	2	5 7 5	5	
357	4962.15	63	80	5040	6	5	2	7	3	

מגרש : 357

שטח : 4,962 מ"ר

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד : 80 מ"ר

שטח בניה מירבי עיקרי : 5,040 מ"ר

מס' קומות מירבי : 7

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מספר בתים במגרש: 3

תינתן אפשרות יציאה מהדירות לגגות, בתוספת שטחים עיקריים של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומות העליונות.

תכנית 102-0110189- פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 7957 מיום 11.10.2018. בין מטרות התכנית:

א. תוספת 250 יחידות דיור ללא שינוי בשטח הבנייה המותר למגורים.

ב. תוספת שטח שירות למחסנים בקומות מתחת לכניסה הקובעת .

ג. איחוד וחלוקה מחדש של חלק ממגרשי התכנית עפ"י דרישות הרשות המקומית, בהסכמת הבעלים.

ד. קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.

ה. קביעת קווי בניין.

ו. הרחבת השטחים המיועדים לציבור .

ז. תוספת קומות.

נשוא ההחלטה ע"פ תשריט התכנית ביעוד מגורים ב'.

<u>הוראות בנייה למגרש נשוא ההחלטה מתוך תקנון התכנית</u>:

מספר מגרש:	357
שטח מגרש:	4,968 מ"ר
שטח עיקרי עילי:	4,206 מ"ר
שטח עיקרי תת קרקעי:	946 מ"ר
שטח שירות עילי:	925 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי:	796 מ"ר
סה"כ שטחי בניה:	6,873 מ"ר
מספר יח"ד:	63

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מספר קומות : 5 עיליות ו-2 תת קרקעיות

גובה המבנה : 22 מ'

תכנית 102-0647271- פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 9036 מיום 12.08.2020. בין מטרות התכנית להתיר תוספת יח"ד ותוספת זכויות בנייה ליחידות אלו ולהרחבת יח"ד הקיימות, להוסיף יח"ד ותוספת קומה. התכנית הינה נקודתית בחלקת נשוא ההחלטה. בין הוראות הבינוי תותרנה תוספת בניה בכל קומה לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי, תותר חריגת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין עד 1 מ' או 40% הגדול מבניהם, בדירות דו מפלסיות יותר ניוד שטחים בין הקומות.

נשוא ההחלטה ביעוד מגורים ג', מבנה להריסה ומבנה מוצע.

טבלת הוראות בנייה בתקנון התוכנית

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים	1	נהר הירדן 21		2640.96	611.88	407.73	751.18	4411.75	23	20.22	6	2				
מגורים ג'	מגורים	1	נהר הירדן 23		2548.93	588.6	435.43	741.09	4314.05	21	20.22	6	2				
מגורים ג'	מגורים	1	נהר הירדן 25		2358.26	588.6	411.98	727.9	4086.74	21	20.22	6	2				
מגורים ג'		1	סה"כ	4698	7762.17	1789.08	1255.14	2220.17	13026.5	65				1	1	3	3

שטחים המופיעים בטבלה מכילים את כל השטחים לרבות שטחי מחסנים, חדרים טכניים, חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים.

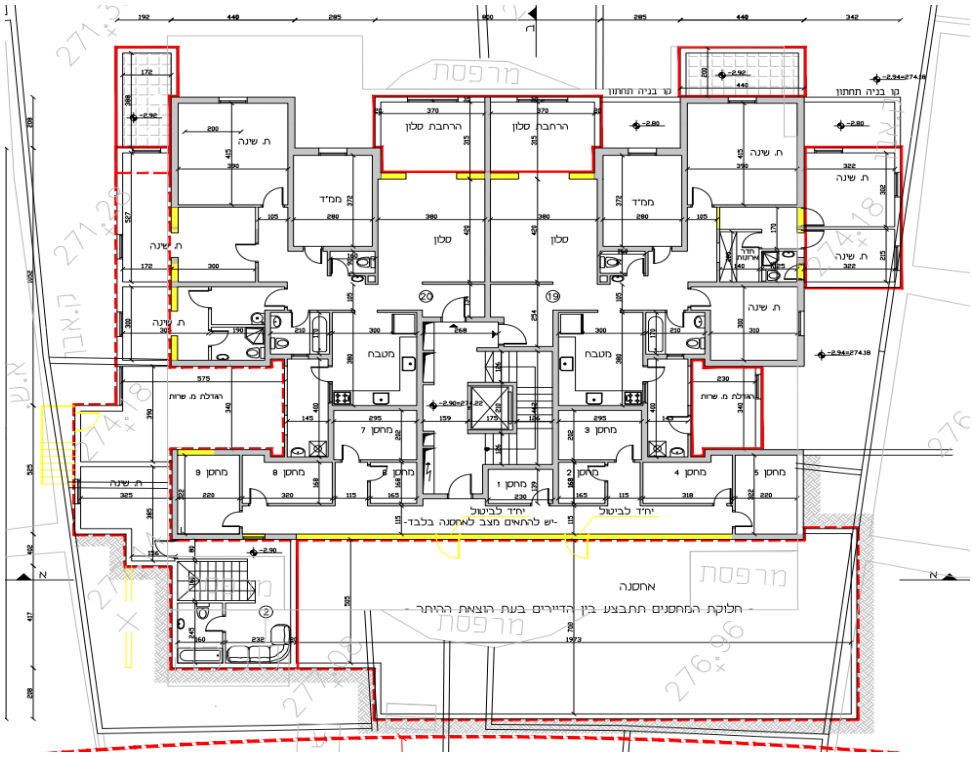
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

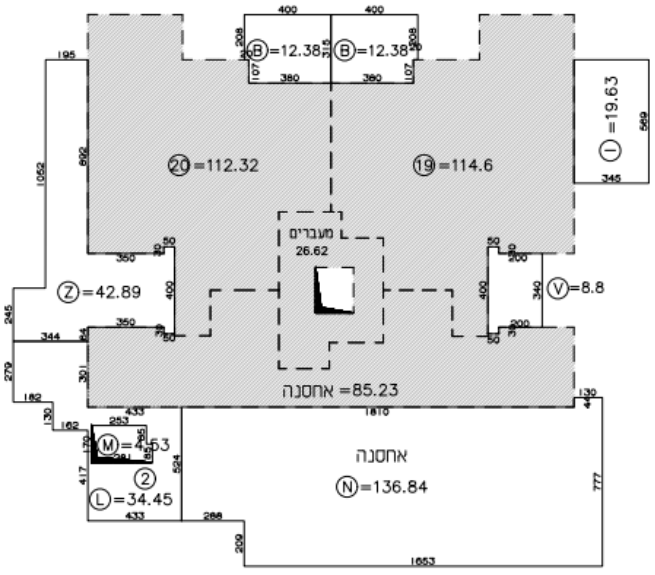
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נספח בינוי קומה 1-





קומה 1-
מפלס -2.90

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

טבלת שטחים בניין 23

בנין מס' 23												
מתחת הכניסה הקובעת												
דירה	שטחים קיימים				שטחים מוצעים					סה"כ דירה	סעיף 16א
	עיקרי		שרות	סהכ	עיקרי	פוליגון	שרות	פוליגון	סהכ		
	מקורי	נוסף	סה"כ								
19	102.3		102.3	12.3	114.6	40.81		B,I,V	40.81	155.41	15.41
20	100.02		100.02	12.3	112.32	55.27		B,Z	55.27	167.59	27.59
21	100.95		100.95	12.3	113.25	36.08		C,K,T	36.08	149.33	9.33
סה"כ	303.27		303.27	36.9	340.17	132.16			132.16	472.33	52.33
שטח משותף											
שטח	שטחים קיימים				שטחים מוצעים					סה"כ	סעיף 16א
	עיקרי		שרות	סהכ	עיקרי	פוליגון	שרות	פוליגון	סהכ		
	מקורי	נוסף	סה"כ								
מחסנים				177.92			463.89	N,O,P	463.89	641.81	
מעברים				62.38						62.38	
סה"כ				240.3			463.89		463.89	704.19	
סה"כ מתחת הכניסה הקובעת											
סה"כ	303.27		303.27	277.2	580.47	132.16	463.89		596.05	1176.52	

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

9. <u>רישוי</u>

בין מסמכי הרישוי:

9.1 תיק בניין: 41000230

תאריך הפקת היתר: 14.05.2002

מספר היתר: 21559

מהות: הקמת בניין מגורים 21 יח"ד (בניין 2).

9.2 תיק בניין: 41000230

תאריך הפקת היתר: 03.12.2012

מספר היתר: 20120368

מהות: תוספת שטח למבנה קיים, הכולל הקלה לתוספת קומה שימוש בחלל גג רעפים קיים. תוספת של 32 מ"ר עיקרי + 29.37 מ"ר עליית גג.

9.3 תיק בניין: 41000230

תאריך הפקת היתר: 01.12.2014

מספר היתר: 20140195

מהות: תוספת שטח במפלסים 11.6 ו- 14.37 + ניצול חלל מתחת לגג רעפים. תוספת שטח של 96.6 מ"ר במפלס 14.37 ותוספת פתוחה בשטח 20 מ"ר במפלס 11.6.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

10. רקע משפטי[3]:

10.1 אישור זכויות:

בהתאם לאישור זכויות של לנדקו נדל״ן והשקעות בע״מ (מקודם מצפה בית שמש בע״מ ח.פ. 51-227685-8) מיום 5.9.2022, דירה 20 בבניין 2 מגרש 357 חלקה 20 בגוש 5152 (מקודם 34297 חלקה 22) ברחוב נהר הירדן 23 בבית שמש רשומה על שם כהן יצחק איזיק ת.ז. 300115698 וכהן שרה ת.ז. 066403890 ברשומות החברה.

דירה 3 חדרים + ממ״ד + חצר. לדירה צמודים מחסנים מס׳ א, ו, ח׳, ט׳ + פרוזדורים על-פי תשריט.

על הדירה רובץ שעבוד בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע״ח מיום 15.3.15 על סך 877,000 ₪.

קיים חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל לגבי הדירה בתיק 12157432מ.

10.2 הסכם מכר:

הסכם מכר מיום 25.08.2022 המוכרים: כהן יצחק אייזיק ושרה. בהתאם להסכם המכר נשוא ההחלטה העונה לחלק מחלקה 20 בגוש 5152 ברחוב נהר הירדן 23 ומהווה את דירה מספר 20 הינו הממכר. לנשוא החלטה מוצמדים מחסנים מס׳ א׳ ו׳ ז׳ ח׳ ט׳ ופרוזדורים עפ״י תשריט.

[3] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>

11.1 תחשיב שמאי המשיבה

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה למימוש מלא הזכויות בדירה מספר 20 בבניין ברחוב נהר הירדן 23 בגין תכנית מספר 102-0647271 בלבד. לטענתו תכנית 102-0110189 שפורסמה למתן תוקף ביום 11.10.2018 מכילה זכויות בניה אשר נוצלו במלואן ולא ניתן לחייב השבחה בגין התכנית.

חישוב ההשבחה נערך בשיטת המדרגות בהתאם להלכה שנקבעה בפס״ד רע״א 4217/04 ציון פמיני נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

הובא בחשבון מיקום הדירה בקומה 1- ובמפלס 2.9- כמו כן גם שטח המגרש, צורה, בינוי ורקע תכנוני.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאי המשיבה מציג 5 עסקאות מתוך מאגר מס שבח של דירות בחלקה הנדונה:

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח ארנונה	שנת בניה	קומה	שווי מוערך	שווי מ״ר בנוי
30.1.2020	נהר הירדן	5152/21	120	2004	1	₪ 1,600,000	₪ 13,333
21.7.2020	נהר הירדן 25	5152/20	75	2000	1	₪ 1,360,000	₪ 18,133
27.7.2020	נהר הירדן 23	5152/20	95	2002	2	₪ 1,650,000	₪ 17,368
31.7.2020	נהר הירדן 23	5152/20	130	2007	1	₪ 2,400,000	₪ 18,462
13.8.2020	נהר הירדן 17	5152/17	86	2004	4	₪ 1,315,000	₪ 15,291

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

מ״ר בנוי ממוצע:	₪ 16,517
ניכוי יזמות 20%:	₪ 13,765
ניכוי עלויות בניה כולל העמסת שטחי שירות + מע״מ:	₪ 8,053
סה״כ למ״ר קרקע מבונה:	₪ **5,711**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

שמאי המשיבה מציג 3 החלטות שמאי מכריע:

שם השמאי	תאריך הכרעה	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	התאמה למועד	שווי מ״ר מבונה מתואם
משה נידם	29.12.19	ריב״ל 4	5941/9/28	16.11.17	₪ 4,800	1.15	₪ 5,520
דוד טיגרמן	10.12.20	אוהל יהושע, קדושת אהרון	5151/10/11	26.10.18	₪ 4,200	1.1	₪ 4,620
דוד דדון	31.5.22	רבי לויטס 6	5942/20/20	24.4.21	₪ 5,750	0.95	₪ 5,463

שווי מ״ר מבונה ע״פ עסקאות בגישת החילוץ: ₪ 5,711

שווי מ״ר מבונה ע״פ הכרעות שמאים מכריעים: ₪ 5,201

שווי מ״ר מבונה בממוצע: **₪ 5,456**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תחשיב:

תחשיב שטח מצב קודם עפ"י היתר בניה מספר 21559			
	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	100.02	1	100.02
ממ"ד	12.3	1	12.3
מחסנים	24.47	0.5	12.235
מרפסת	12.3	0.25	3.075
סה"כ שטח	149.09		127.63
תחשיב שטח מצב חדש עפ"י תכנית 102-0647271			
שטח עיקרי קיים	100.02	1	100.02
ממ"ד קיים	12.3	1	12.3
מחסנים קיימים	24.47	0.5	12.235
הרחבת חדר על חשבון מרפסת קיימת- B	12.3	0.75	9.225
שטח עיקרי נוסף-Z	42.97	1	42.97
מרפסת בהתאם לנספח בינוי	6.67	0.25	1.6675
סה"כ שטח	198.73		178.4175
סיכום			
סה"כ שטח נוסף			50.79
מקדם התאמה למיקום הדירה		0.9	45.71
מקדם התאמה לשוליות ותוספת לבית קיים		0.7	32
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,456
השבחה			₪ 174,572

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

11.2 תחשיב שמאי המבקש

שמאי המבקש טוען כי התכנית האחרונה שבגינה הופקה שומת הוועדה באה לאחר אישור תכנית מי/853א׳ שקיבלה תוקף בחודש 09/2001. תוכנית זו כללה אפשרות להוספת שטחים עתידית. בשנת 2011 הוגשה בקשה להיתר על-ידי משפחת שמואל אייזנבאך ובשנת 2012-2014 ע״י משפחת סימון בשנים 2012-2014. בחלקה נתרו זכויות בנייה שלא נוצלו. לכן לעת מימוש התוספת של משפחת כהן יש להעניק זיכוי נוסף גם לשטחים שלא נוצלו ולא רק לשטחי מרפסות קיימות. השווי יחושב למועד 09/2001 (מועד אישור תוכנית מי/853א׳).

חלק מתוספת השטחים הם ע״ח מרפסת ובמצב הקודם יש להביא בחשבון שווי מ״ר בנוי. היות והמטרה הינה סגירת מרפסות והפיכתן לשטח עיקרי, במצב החדש יש לאמוד ההשבחה בשטח מבונה עיקרי עתידי שהתווסף בניכוי מ״ר בנוי מרפסות שקיימות כבר כעת.

יש לזכות שטח חצר בהגדלת שטח מרפסת שירות. שטח שירות עילי לפי מקדם 0.50 ושטח כנ״ל בקומת מרתף מקדם 0.4.

לטענתו ייתכן כי נותרו זכויות בלתי מנוצלות בחלקה מתוכנית מי/853א׳, ובהוראות תכנית מס׳ 102-0110189 קיים סעיף המאפשר לנייד יתרת זכויות למקומות אחרים בתחום התוכנית או להותירם במגרש.

לעניין היתר הבניה המקורי: בבניין קיימים שטחים להגדלה בעתיד של חדר נוסף לכל דירה בגודל 10-12 מ״ר. בתוכנית המקורית קיימת מרפסת בשטח 12.3 מ״ר. עפ״י תקנות הבניה כל דירה זכאית לשטח פטור מהיטל השבחה בסך 12-14 מ״ר.

טענות נוספות:

שטח המוגדר B 12.38 מ״ר- בהמשך חדר המגורים בנוי ומקורה עפ״י ההיתר המקורי. שטח זה יש לזכות במחיר מ״ר בנוי ולא מבונה של מרפסת, ובמקדם מתאים ללא הפחתות של מקדמי דחייה והתאמה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

קטע המוגדר Z בסך 42.89 מ"ר- מורכב מ-2 חלקים, אחד ברוחב פנימי של 1.72 מ' בשטח ברוטו 17.2 מ"ר, החלק הגדול בשטח 25.2 מ"ר בהגדרה נחשב לשטח עיקרי אם כי שטח זה בתשריט צוין כשטח להגדלת מרפסת שירות ומוערך במקדם 0.75. מדובר בשטח חצר המהווה חלק מהדירה עפ"י התכנית המקורית. שטח זה יש לזכות במקדם של חצר במחיר של מ"ר בנוי ולא במ"ר מבונה.

קטע נוסף מרפסת זיזית- בשטח 6.7 מ"ר ועפ"י תקנות הבנייה שטח מרפסות עד 14 מ"ר פטור מהיטל השבחה.

השטח הקיים במפלס 2.9- לדירה מספר 20 הינו 113 מ"ר (סוף עמוד 5 בטבלת השטחים בנספח הבינוי).

סיכום שטחים: השטח הקיים כולל ממ"ד הוא 113 מ"ר ובתוספת שטחים שעפ"י תכנית חדשה יסתכם שטח הדירה ב 168 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה

שמאי המבקש הגיע לשווי מ"ר מבונה של 4,500 ₪ לשנת 2020. לטענתו שומת המשיבה התבססה על שטח שגוי בחישוב שווי מ"ר מבונה, בעת שהפך שטחים מדווחים לברוטו כולל קירות חיצוניים, וחילץ שטחים שמאושרים בתוכנית בניין עיר בשיעור של 25%. בנתוני ההשוואה מגולמים שטחים נוספים כמו חצרות צמודות ומחסנים, שטח לבניה בעתיד וכל אלו משנים את הנתון של שווי מדויק בעשרות אחוזים. על פי חישובו היה צריך להיות שווי מ"ר מבונה כך: מחיר ממוצע 11,500 ₪ מ"ר בנוי, בחילוץ 17% מע"מ, רווח יזמי 20% ועלות בנייה של 5,500 ₪ למ"ר מתקבל 3,100 ₪ לשנת 2016.

2001-2002: שמאי המבקש קבע שווי של 900 ₪ למ"ר מבונה ומקדם מרפסת של 0.25 אשר מוביל ל 225 ₪ למ"ר. זאת בהתבסס על 112 עסקאות בבית שמש.

שמאי המבקש מסכם כי בתוספת השלישית הדרישה להיטל השבחה מותנת בעליית ערך המקרקעין בלבד כך שתוספת שטחים גם אם היא גדולה אין זה מביא בהכרח לעליית ערך המקרקעין.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תחשיב

הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8, זיכוי לשטחים קיימים במחיר מ"ר בנוי, שכ"ד 3 חודשים * 4,000 ₪ והתנגדות שכן - פיצוי לירידת ערך/דמי איזון.

שטח	שוליות	פונקציה	התאמה	דחיה	מקדם	סה"כ שטח אקו'	מחיר מ"ר	סה"כ השבחה
12.38	0.8	0.85	0.9	0.8	1	6.06	₪ 4,500	₪ 27,276
17.2	0.8	0.85	0.9	0.8	1	8.42	₪ 4,500	₪ 37,895
25.2	0.8	0.85	0.9	0.8	0.75	9.25	₪ 4,500	₪ 41,640
סה"כ								**106,811** ₪
הפחתה								
12.3	**מרפסת מסלון**				0.25	3.075	₪ 14,000	₪ 43,050
14.5	**מרפסת שרות/ חצר**				0.25	3.625	₪ 14,000	₪ 50,750
3	**שכר דירה**					3	₪ 4,000	₪ 12,000
סה"כ השבחה								**1,011** ₪ =106,811-105,800

<u>התייחסות השמאי מטעם המשיבה לתחשיב השמאי מטעם המבקש</u>:

בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית עולה כי לנשוא הדיון קיימת תוספת שטח 55.27 מ"ר (12.38 מ"ר הרחבת חדר ע"ח מרפסת קיימת ו42.97 מ"ר תוספת שטח עיקרי).

ההיתרים בבניין לתוספת זכויות שהעלה שמאי המבקש ניתנו לפני מועד אישור התכנית. זכויות הבניה אשר נוצלו בהיתרי הבניה נרכשו מחברת מצפה בית שמש.

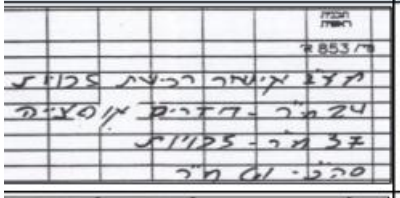
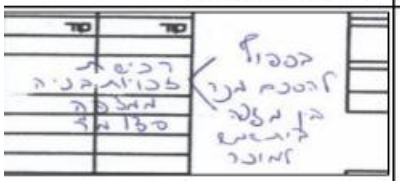
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

פירוט ניצול בהיתרים קודמים

מס"ד	מקבל ההיתר	מס' היתר	תאריך ההיתר	מהות ההיתר	הערה
1	אייזנבך שמואל	20120368	03/12/2012	תוספת למבנה קיים הכוללת הקלה לתוספת קומה שימוש בחלל גג רעפים קיים. בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לתוכנית ההיתר עולה כי שטח עיקרי מוצע במפלס 11.6+ הינו 32 מ"ר ושטח עיקרי מוצע בעליית גג הינו 29.37 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי מוצע הינו 61.37 מ"ר	
2	סימון מנחם	20140195	01/12/2014	תוספת שטח במפלסים 11.6+ ו- 14.37+. בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לתוכנית ההיתר עולה כי שטח עיקרי מוצע במפלס 11.6+ הינו 35.12 מ"ר ו- 20 מ"ר מרפסת פתוחה, שטח עיקרי מוצע במפלס 14.37+ הינו 96.6 מ"ר	

לעניין שטחים להרחבה עתידית: לדירה נשוא הדיון אין סימון לשטחים לתוספת עתידית:

להלן תוכנית קומה 1- (מפלס 2.9-), דירה מס' 20



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סיכום היתרי הבנייה לחלקה 20 אשר ניתנו לפני אישור תוכניות 102-0110189 ו- 102-0647271

כתובת	מס' היתר	תאריך ההיתר	מס' יח"ד עפ"י היתר	סה"כ שטח עיקרי קיים בהיתר	סה"כ ש"ש	סה"כ שטח בניין
רח' נהר הירדן 21	20100040	03/03/2010	21	1665.62	792.77	2458.39
רח' נהר הירדן 23	21559	20/05/2002	21	1665.62	788.25	2453.87
רח' נהר הירדן 25	20150042	04/02/2015	21	1839.33	748.04	2587.37
סה"כ			**63**	**5170.57**	**2329.06**	**7499.63**

שמאי המשיבה טוען שעיון בהיתרי הבניה מעלה כי שטחי הבניה המותרים בחלקה מומשו במלואם ואף ביתר.

לעניין ערכי שווי: העסקאות שהציג הן בחלקה הנדונה והצמודה לה, הן לפני המועדים הקובעים לתוכניות המשביחות ולכן לא מכילות זכויות בניה נוספות כפי שטען שמאי המבקש. בנוגע לזכויות הבניה הנוספות מתוכניות קודמות, זכויות הבנייה שייכות לחברת מצפה בית שמש.

ממוצע של הכרעות שניתנו למועד הקובע לשנת 2020 נאמד ע"ס של 5,650 ₪ / מ"ר מבונה. ממוצע של הכרעות שניתנו למועד הקובע לשנת 2018 נאמד ע"ס של 5,713 ₪ / מ"ר מבונה וזאת לפני התאמה למועד הקובע. בהתאם לכל המפורט לעיל טוען השמאי כי השווי שנקבע הינו על הצד הזהיר.

לעניין דרך חישוב מ"ר מבונה/ בנוי: החישוב בשומת המשיבה בהתאם להכרעות בסביבה. מצב קודם שטח מרפסת לפי מקדם 0.25 (זיכוי) ומצב חדש לפי מקדם 0.75, לפי ההפרש וסגירת המרפסת לשטח העיקרי נערך התחשיב.

ככל והשווי ייערך לפי שווי מ"ר בנוי התוצאה שתתקבל הינה השבחה גבוהה יותר, להלן התחשיב שהציג:

שווי חדש עיקרי כבנוי- 12.3 מ"ר *16,500 ₪ (מ"ר בנוי) = 202,950 ₪

שווי קודם מרפסת- 12.3 מ"ר * 4,125 ₪ (מקדם 0.25)= 50,737 ₪

עלויות בניה סגירת מרפסת- 12.3 מ"ר * 5,500 ₪ = 67,650 ₪

סה"כ השבחה לרכיב סגירת מרפסות בלבד = 84,562 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בשומת ההשבחה רכיב זה בגבולות 35,000 ₪, לכן שמאי המשיבה סבור כי נקט בדרך סבירה וזהירה.

לעניין מקדמים: המקדמים שנקט שמאי המבקש הינם לפי הכרעות שנעשו בעיר ירושלים. אכן חלק מתוספת Z הינה על חשבון חצר, למען הזהירות ניתן לחשב את שטח התוספת המוצעת ע"ח חצר לפי מקדם 0.8 המגלם אובדן חצר. במדידה גראפית שטח הנכלל בתחום החצר הינו כ -13 מ"ר. שמאי המשיבה מפרט 10 שומות מכריעות בסביבה בהן נקבע בין היתר מקדם שוליות עד 100 מ"ר -1, מקדם שוליות לתוספת של מעל 100 מ"ר – 0.8-0.9, מקדם שוליות לשטח מעל 140 מ"ר – 0.7-0.8, מקדם לבינוי חדש על ישן- 0.8-0.85.

בנוסף מציין שמאי המשיבה כי באף אחת מההכרעות הנ"ל לא ניתנה הפחתה לאובדן שכירות.

<u>תגובה חוזרת של שמאי המבקש להתייחסות שמאי המשיבה</u>

התוכנית משנת 2018 היא תכנית כוללנית החלה על הרבה חלקות באזור שהיה שייך לחברת "מצפה". היו זכויות לניוד. חלק ניכר מעיקרי התכנית כאמור היא לאפשר חריגות בנייה מהעבר באופן חוקי, חלק מהעסקאות שהביא שמאי המשיבה מגלמות חריגות בניה. יש להפחית את שווין של החריגות מנתוני ההשוואה.

שמאי המשיבה הגיב בדיון בתגובה לכך כי הציג מספר רב של עסקאות השוואה בניסיון לנטרל את ההשפעה של חריגות הבניה. בנוסף הציג שומות מכריעות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

12. דיון במחלוקת בין הצדדים והחלטה

12.1 <u>שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע להערכה</u>

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לפי שווי של 5,456 ₪ למ"ר מבונה זאת בהתבסס על 5 עסקאות השוואה, 3 מתוכן בחלקה נשוא הדיון ו-2 סמוכות לו, בנוסף מסתמך גם על שומות מכריעות באזור. שמאי המבקש קובע שווי של 4,500 ₪ למ"ר מבונה ולא הציג באופן החישוב עסקאות ישירות להשוואה / שומות מכריעות.

<u>סקירת שומות מכריעות בשכונות רמת בית שמש א' וב':</u>

בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון בגוש 5942 חלקה 20 בשכונת רמת בית שמש ב', נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע להערכה 24.04.2021 על סך 5,750 ₪ / מר"א לדירה בבנייה רוויה.

(לאחר התאמת זמן למועד הקובע להערכה בנשוא חוות הדעת 7.5% מתקבל שווי במקורב 5,300 ₪ /מ"ר מבונה).

בשומה מכרעת של השמאי יהודה פלד בגוש 5151 חלקה 23 בשכונת רמת התנאים בבית שמש, נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע להערכה 28.11.2020 על סך 5,800 ₪ / מר"א לדירה בבנייה רוויה.

לאחר שקלול הנתונים, בין היתר רקע תכנוני, ביקוש בתאריך הקובע להערכה, התאמות זמן ומיקום, עסקאות השוואה ממאגר מס שבח בשומת המשיבה, גילום פוטנציאל תכנוני, סקירת שומות מכריעות באזור וניתוח עסקה בשומת המבקש משנת 2016, נראה לי סביר לקבוע שווי 1 מר"א בסך 5,400 ₪ למ"ר מבונה. התאמה לנתוני ההשוואה לעניין חריגות הבנייה נעשתה על-ידי ניפוי ערכים קיצוניים (אלו שכלפי מעלה).

בהתחשב בנתוניה המיוחדים של היחידה נשוא החלטה זו לרבות מיקומה בבניין במפלס (1-) הבאתי בחשבון מקדם התאמה 0.9 והשווי למר"א 4,860 ₪. יצוין כי שמאי המשיבה אף הוא העניק מקדם התאמה למיקום אולם ביחס לשטח האקוויוולנטי הנוסף. כאמור, העמסתי את ההתאמה לשווי במצב הקודם ובמצב החדש.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<u>שטחים שנוצלו בפועל טרם אישור התכנית ושטחים לניצול עתידי מתכנית מי/853א'</u>

לדירה נשוא ההחלטה אין זכויות לא מנוצלות הניתנות לניוד. כלל הזכויות לניוד, ככלל, לא מוצמדות לדירות שנרכשו על-ידי פרטיים. פוטנציאל תכנוני להרחבות מגולם והובא בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה (ראו לעיל).

<u>קיזוז שטחים בנויים, מרפסת, חצר וסלון</u>

שמאי המבקש מציג תחשיב לפיו "ניכה" מהמצב החדש את שווי המרפסת כבנויה. יש טעם בתחשיב זה שכן שטח המרפסת במצב הקודם בנויה ואינה בגדר זכויות בניה עתידיות, אולם במקרה זה יש לבצע ולהתאים גם במצב החדש שטח עיקרי כבנוי כך ששני המצבים יהיו בעלי מכנה משותף. לפי גישה זו ההשבחה תהיה גבוהה יותר עקב הרווח היזמי שמובא בחשבון בשני המצבים. מעבר לכך שהשוואת שווי קרקע מהווה חישוב זהיר, היא בעלת פחות הטיות הקשורות באומדן שווי בנייה, אומדן רווח יזמי ופחתים בחישוב עלות בנייה.

<u>מרפסת זיזית (6.67 מ"ר) פטורה מהיטל השבחה</u>

שמאי המשיבה מחשב השבחה הכוללת מרפסת בהתאם לנספח בינוי על סך 6.67 מ"ר ומכפיל במקדם 0.25 לעת חישוב ההשבחה. שמאי המבקש אינו מכליל שטח זה בטענה כי ע"פ תקנות הבנייה שטח מרפסת עד 14 מ"ר פטור מהיטל השבחה ואין צורך בתכנית בניין זו.

תקנות התכנון והבנייה קובעות כללים לחישוב שטחים, אולם עצם הזכות לבנות על מקרקעין מסוימים וייעוד הבנייה באותו המקום חייבים להיקבע קודם בתכנית ולא די בתקנות חישוב שטחים לאפשר את הבנייה. על-כן הבאתי בחשבון השבחה להרחבת מרפסת זיזית.

<u>מקדם תוספת בנייה ע"ח חצר</u>

כאשר מצטמצם שטח חצר בעקבות הרחבת מבנה, יש להביא בחשבון בשיקולי התחשיב צמצום שטח חצר במצב החדש. גם שמאי המשיבה הסכים לגישה זו בדיון שנערך. מביקור במקום ועיון בשטחי הדירות במפלס התחתון, עולה כי

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

צמצום החצר אינה בכל שטחי ההרחבה שכן חלק הם מעל שטחים בנויים במפלס תחתון.

שמאי המשיבה ביצע תחשיב שטח חצר מופסד ומצא כי השטח המופסד של החצר הוא 13 מ"ר. שמאי המבקש בעת הדיון מסכים עם שמאי המשיבה שהפסד החצר הוא לא על מלוא השטחים הנוספים, אולם לא נקב בשטח חצר נפסדת. מבדיקה שערכתי השטח שמצא שמאי המשיבה הוא בגבולות מקורבים סבירים של שטחי החצר המופסד. לא הוצגה בפני תשתית ראייתית אחרת על-ידי שמאי המבקש ועל-כן נערך התחשיב לשטח זה.

<u>קיזוז שכ"ד</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון לעת תחשיב ההשבחה הפחתה של 3 חודשים שכ"ד.

הפחתה	12.3	מרפסת מסלון					0.25	3.075	14,000	43050
	14.5	מרפסת שרות/חצר					0.25	3.625	14,000	50750
	3	שכר דירה						3	4,000	12000

קיים טעם בטענת המבקש בדבר הפסד דמי שכירות בתקופת ההרחבה. מדובר בהרחבה שאינה של מה בכך, אשר מתקבל על הדעת שתייצר מטרד רב בתקופת הבנייה וייתכן אף סיכון בטיחותי. ויחד עם זאת, לא הבאתי בחשבון דמי שכירות בתקופת הבנייה משני טעמים חופפים. כל טעם מספיק בפני עצמו:

הטעם המשפטי - בעמ"נ (תל-אביב-יפו) 55750-12-21, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק** (18.1.2023) נקבע כי אין להביא בחשבון הכנסות מדמי שכירות לדירת מגורים בפרויקט של פינוי בינוי בתקופת הביניים עד להריסתה בשווי המצב החדש, בין היתר מהטעם שמדובר בגורם כלכלי חיצון לתכונות הקרקע שבבסיס היטל ההשבחה. אני ער להבדל בין המקרים, שם דובר בהכנסה בתקופת הביניים הנוספת לשווי המצב החדש, לעומת הטענה כאן, הפחתה משווי המצב החדש עקב הצורך בשכירות מקום

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חלופי. אולם בשני המקרים מדובר בשיקול כלכלי חיצוני לתכונות "המקרקעיות" של המקרקעין.

הטעם השמאי - נתוני ההשוואה של דירות מגורים טרם מימוש כלל הזכויות בתוכנית מגלמים את פוטנציאל ההרחבה מכוח התוכנית המאושרת וממילא את כלל התועלות מהתוכנית המשביחה. תחת עקרון זה, מטעמי זהירות, לא הוספתי לשווי מ"ר מבונה את מרכיב השיקול הכלכלי שלעיל המגולם בנתוני ההשוואה.

<u>תחשיב</u>:

תחשיב שטח מצב קודם עפ"י היתר בניה מספר 21559			
	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	100.02	1	100.02
ממ"ד	12.3	0.9	11.07
מחסנים	24.47	0.4	9.78
מרפסת	12.3	0.4	4.92
סה"כ שטח	149.09		125.79
תחשיב שטח מצב חדש עפ"י תכנית 102-0647271			
שטח עיקרי קיים	100.02	1	100.02
ממ"ד קיים	12.3	0.9	11.07
מחסנים קיימים	24.47	0.4	9.78
הרחבת חדר על חשבון מרפסת קיימת- B	12.3	0.80	9.84
שטח עיקרי נוסף-Z	42.97	1	42.97
מרפסת בהתאם לנספח בינוי	6.67	0.40	2.67
סה"כ שטח	198.73		176.35
סיכום			
סה"כ שטח נוסף			50.56
שוליות		0.8	40.48
התאמה לתוספת לבית קיים		0.85	34.38
הפסד חצר 13 מ"ר (חצר שולית)		0.25	(-) 3.25
שטח נוסף מתואם			31.13
שווי מ"ר מבונה (מתואם למיקום הדירה בבניין			₪ 4,860
השבחה			₪ 151,292

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

<u>הערה לתחשיב</u>

לגישת שמאי המשיבה שווי מ״ר בנוי 16,500 ₪ / מ״ר. לגישת שמאי המבקש, שווי מ״ר בנוי 14,000 ₪ / מ״ר. גם אם נתייחס לנקודת מוצא לו היה נערך התחשיב על בסיס שווי שטח בנוי של 14,000 ₪ / מ״ר כגישה מינימלית, הייתה ההשבחה 31.13 מ״ר * 14,000 ₪ / מ״ר = 438,200 ₪. בהפחתת עלויות בנייה לתוספת הבנייה והתאמות למבנה קיים 250,000 ₪ בקירוב וסה״כ השבחה 188,000 ₪ בקירוב.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

13. <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	תכנית 102-0647271
מועד קובע	29.8.2020
השבחה	₪ 151,292
היטל השבחה	₪ 75,646

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע"י</u>
ד"ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com